

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	13.07.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Maistraße 6 und 8, Fl. Nrn. 865/27 und 865/40: Bauantrag zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 8 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

Anlagen:

Beurteilung Landratsamt Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 18 WE und TG vom 20.05.2021

21-04_20210621_Eingabeplan_Grundrisse EG, KG und Schnitte_Haus 1

21-04_20210621_Eingabeplan_Grundrisse 1.OG, 2.OG ud DG_Haus 1

21-04_20210621_Eingabeplan_Ansichten_Haus 1

21-04_20210621_Eingabeplan_Grundrisse EG, KG und Schnitte_Haus 2

21-04_20210621_Eingabeplan_Grundrisse 1.OG, 2.OG ud DG_Haus 2

21-04_20210621_Eingabeplan_Ansichten_Haus 2

Einwandschreiben vom 10.06.2021

Einwandschreiben zum Neubau eines Mehrfamilienhauses vom 03.05.2021

Einwandschreiben zum Neubau eines Mehrfamilienhauses vom 29.04.2021

1. Vortrag:

Bauantrag zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 8 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage auf den Grundstücken Flurnummern 865/27 und 865/40 der Gemarkung Penzberg, Maistraße 6 und 8.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

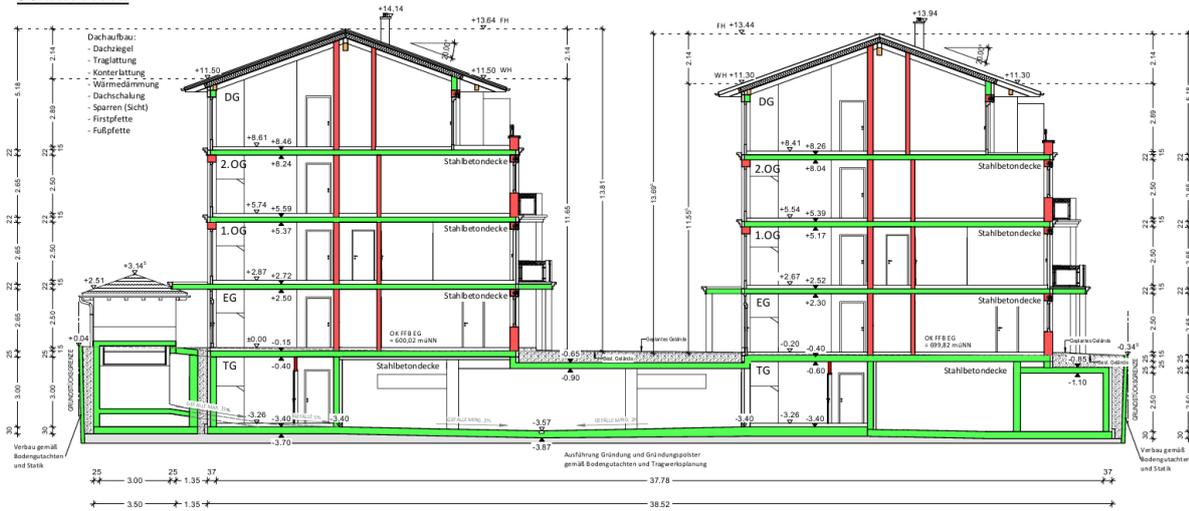
Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Mit Beschluss vom 13.04.2021 hat der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss bereits einem Bauantrag zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 18 Wohneinheiten (WE) auf dem Grundstück Maistraße 6 und 8 das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Für das Grundstück Maistraße 6 wurde eine Wandhöhe von 11,65 m und eine Firsthöhe von 13,81 m beantragt.

Für das Grundstück Maistraße 8 wurde eine Wandhöhe von 11,55 m und eine Firsthöhe von 13,70 m beantragt. Nachfolgend ist die Schnittdarstellung der beantragten Bebauung dargestellt:

SCHNITT A-A:



Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Schreiben vom 20.05.2021 mitgeteilt, dass das Vorhaben das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der vorhandenen Bebauung überschreitet und die Höhen an die Gebäude Karlstraße 43 und 45 anzupassen sind. Bei diesen Gebäuden beträgt die Traufhöhe 9,14 m und die Firsthöhe 12,09 m.

Für das Einfügen des geplanten Vorhabens in die umliegende Bebauung zieht das Landratsamt das Geviert Karlstraße/Maistraße/Parkstraße/Gartenstraße heran.

Nachbarbeteiligung bei Vorbescheidsantrag gemäß Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) angekreuzt.

Es wurde jedoch kein Vorbescheidsantrag, sondern ein Antrag auf Baugenehmigung eingereicht.

Hier ist gemäß Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BayBO vom Bauherrn oder seinem Beauftragten den Eigentümern der benachbarten Grundstücke der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen.

Von den Baunachbarn sowie weiteren Eigentümern bzw. Bewohnern der Umgebungsbebauung wurden Einwendungen zur Bebauung eingereicht.

Stellungnahme Abteilung Umwelt- & Klimaschutz:

(1) Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden. Dabei sind standortgerechte sowie heimische bzw. regionaltypische Gehölzarten zu verwenden, die erwarten lassen, dass sie sich einem künftigen Klimawandel anpassen können. Vermieden werden sollen insbesondere geschotterte Steingärten sowie Gärten, die durch ihre Ausführung eine natürliche Begrünung verhindern.

Im bisherigen Eingabeplan vom 21.06.2021 wurden bisher keine Baum-/ Gehölzpflanzungen berücksichtigt.

(2) Zuwege und Zufahrten sollten auf ein Mindestmaß beschränkt und soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden (siehe Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg).

Die Grundflächenzahl von 0,9 erscheint hoch. Laut Baunutzungsverordnung (BauNVO) gelten als Orientierungswerte für Obergrenzen die Grundflächenzahl für reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA) 0,4 und bei Mischgebieten (MI) 0,6. Diese Orientierungswerte können gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze, Nebenanlagen und Tiefgaragen um maximal 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Sicherlich könnten weitere Flächen, welche als „wasserdurchlässiger Belag“ geplant wurden, als Grünfläche entstehen.

Oberirdische Stellplätze sollten mit Rasengittersteinen ausgestattet werden.

(3) Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter sollten mit hochwachsenden oder rankenden heimischen Gehölzen wirksam eingegrünt werden.

(4) Notwendige Einfriedungen sollten grundsätzlich nur ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm ausgeführt werden. Diese ist für Tiere durchlässig zu gestalten.

Bestehende Sockel können beibehalten werden.

Einfriedungen sollten bevorzugt als lebende Gehölzhecke ausgebildet werden. Anstatt immergrüner Schmitthecken (z. B. Thujen-, Fichtenhecken) sind freiwachsende Laubhecken aus verschiedenen heimischen Sträuchern zu bevorzugen. Sogenannte „tote Einfriedungen“ (z. B. Steinkörbe, Gabionen, Steinmauern) sollten nicht errichtet werden.

Sollten die oben genannten Forderungen bezüglich Anpflanzungen und der Schaffung weiterer Grünflächen nicht berücksichtigt werden, ist mit einer Verschlechterung des Makroklimas und somit des Stadtklimas zu rechnen.